

地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱い

平塚市まちづくり政策部建築指導課

平成19年4月1日

1 地階の定義

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第1条第2号で定義する地階は、次のとおり取扱うこととします。

（用語の定義）

政令第1条

2 地階 ア 床が地盤面下にある階で、イ 床面から地盤面までの高さが ウ その階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

（1）地階の判定基準

地階の判定は同一階において判定するものとし、部分的な判定は行なわないものとして政令第1条第2号を適用します。

（2）政令第1条第2号に規定する用語の意義は、次のとおりとします。

ア 床が地盤面下にある階

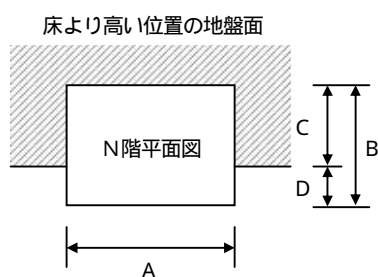
建築物の当該階の部分における床が地盤面下にある階とします。ただし、建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がある階にあっては、建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置における周長の過半が床より高い位置に地面がある階とします。

イ 床面から地盤面までの高さ

当該階における最も高い位置にある床面から、建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（その接する位置の高低差が3mを超える場合においても、その高低差の平均の高さにおける水平面とします。）までの高さとしてします。

ウ その階の天井の高さ

当該階における最も高い位置にある床面から測り、当該階における最も高い位置にある天井までの高さとしてします。



$$A + 2C > 2(A + B) \div 2$$

図1 床が地盤面下にある階

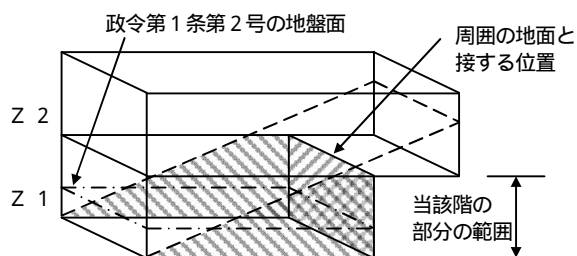


図2 地盤面の考え方

<図1について>

床が地盤面下にある階については、判定が容易で、かつ、一般に容認される基準として当該階の建

建築物の部分の周長の過半で定義することとしました。

<図2・3について>

床の高さ、天井の高さ及び地盤面は、1の地階の判定基準に基づき、階ごとに1つとして定義しました。すなわち、床及び天井の高さについては、その階の最高の高さによるものと定義し、地盤面については、階ごとに平均の高さを算定した水平面とし、政令第2条第2項及び建築基準法（以下「法」という。）第52条第4項に規定する地盤面及び法別表第4（は）欄の平均地盤面とは異なることを明確化しました。

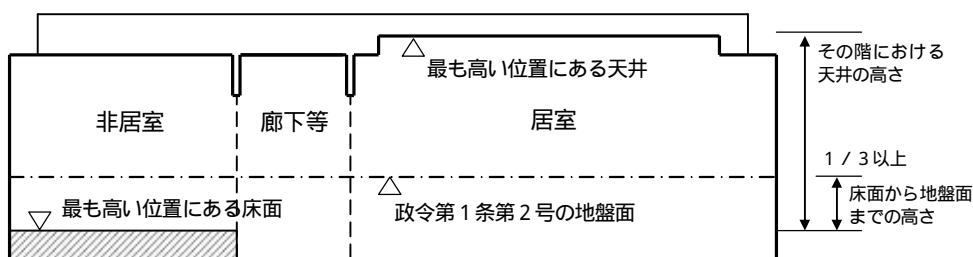


図3 床から地盤面までの高さ その階の天井の高さの1/3

2 法第52条第3項の取扱い

法第52条第3項に規定する用語の意義は次のとおりとします。

（容積率）

法第52条

3 ～に規定する建築物の容積率（～）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の（1）地階で（2）その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの（3）住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しないものとする。

（1）地階

政令第1条第2号に規定する地階とします。

（2）天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもの

天井（室の床面から測り、一室で天井の高さが異なる部分がある場合においては、その平均高さによるものとする。）が地盤面からの高さが1メートル以内である室（廊下を含みます。）とします。

（3）住宅の用途に供する部分

住宅又は住宅及び住宅以外の用途に供する複合の建築物で、次の各号に掲げるものとします。

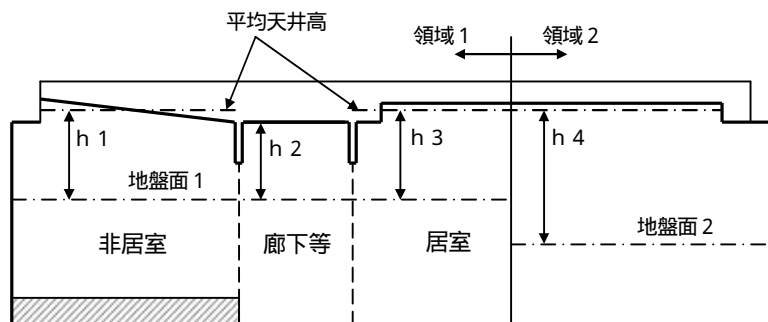
ア 住宅

イ 兼用住宅、併用住宅、長屋又は共同住宅の住戸の用に供する部分

ウ 住宅及び住宅以外の用途に供する複合の建築物の共用部分で、住戸の利用のために専ら供する管理入室、トランクルーム、機械室、電気室その他これらに類する建築物又は建築物の部分（政令第2条第1項第4号に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設を除きます。）とします。

<(2)について>

法第52条第3項の規定による天井と地盤面の関係については、一室ごとの平均天井高さにより定まる高さで地盤面の関係となりますが、同条第4項の規定により一室内に複数の地盤面が設定される場合(3 法第52条第4項及び第5項の取扱い(1)の場合)は、当該室は低い地盤面から天井までの高さが1メートル以内でなければ緩和の対象部分とはならないこととします。



$h_1, h_2, h_3 \leq 1\text{m}$, $h_4 > 1\text{m}$
非居室、廊下等は緩和対象となる。

居室は $h_4 > 1\text{m}$ なので緩和対象外となる。

<(3)について>

住宅部分とそれ以外の部分とは、壁、床又は建具等により形態上明確に区分することとします。

住宅の居室を地階に設ける場合には、法第29条の規定により、壁及び床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するものとする必要があります。

なお、法第52条第3項の規定により、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積における住宅の用途に供する部分には、共同住宅の共用の廊下又は階段に供する部分を除きますので注意が必要です。

3 法第52条第4項及び第5項の取扱い

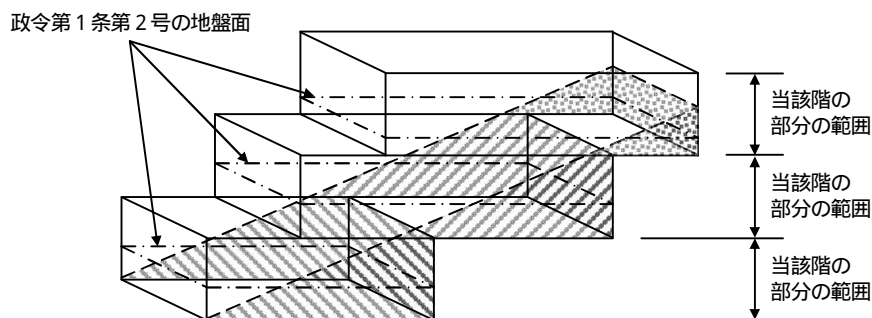
(容積率)

法第52条

- 4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
- 5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第3項の地盤面を別に定めることができる。

(1) 住居系用途地域以外の地盤面及び住居系用途地域内における共同住宅及び長屋以外の地盤面(第4項)

建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面(その接する位置の高低差が3メートルを超える場合は、その高低差が3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面とします。)とします。



(2) 住居系用途地域内における共同住宅及び長屋の地盤面 (第5項)

平塚市建築基準条例第7条の規定により、法第52条第3項とは異なる地盤面を定めています。条例により定めている地盤面は次のとおりです。

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合

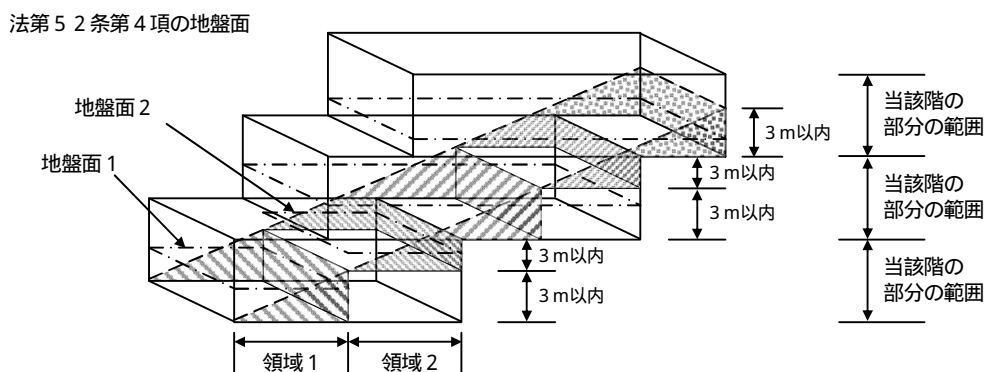
接する位置の平均の高さにおける水平面

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える場合

接する位置のうち最も低い位置から3メートルを超えない高さまでの平均の高さにおける水平面

<(1) について>

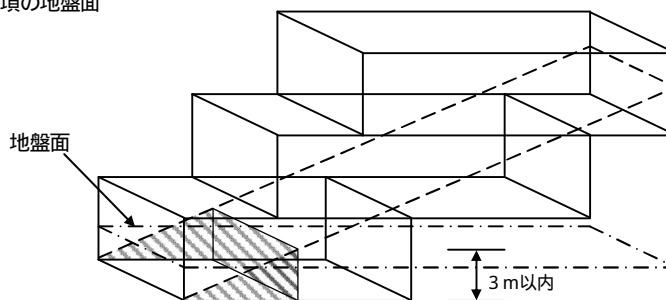
床面積は各階ごとに算定するものであることから、法第52条第4項に規定する地盤面は建築物の当該階ごとに算定するものとし、政令第1条第2号及び政令第2条第2項に規定する地盤面及び法別表第4(は)欄の平均地盤面とは異なることを明確化しました。



<(2) について>

法第52条第5項に規定する地盤面は、平塚市建築基準条例第7条の規定により、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合は、接する位置の平均地盤面、高低差が3メートルを超える場合は、地面と接する位置の最低点から3メートルを超えない高さまでの平均の高さにおける平均地盤面となります。(1)のように建築物の当該階の部分ごとに算定する方法とは異なりますので注意が必要です。

法第52条第5項の地盤面



4 建築基準法上の地盤面一覧表

地盤面の種類		条文	建築物の周囲の範囲
地階を判定する際に基準とする地盤面		政令第1条第2号	建築物の階ごと
高さ及び建築面積を算定する際に基準とする地盤面		政令第2条第1項第2号、第6号、第7号	建築物ごと、かつ、高さ3メートル以内ごと
住宅の地階部分を判定する際に基準とする地盤面	下記以外	法第52条第3項、第4項	建築物の階ごと、かつ、高さ3メートル以内ごと
	住居系用途地域内の共同住宅及び長屋	法第52条第3項、第5項（条例第7条）	建築物ごと（高低差が3メートルを超える場合は最も低い位置から3メートル以下）
日影規制における受影面の高さを算定する際に基準とする地盤面（平均地盤面）		法別表第4（は）欄	同一敷地内の建築物全体